

주택 구매 방법

주택 구매 과정은 많은 방법을 따를 수 있습니다. 빠르면 수 주 만에, 느리면 수년에 걸쳐 진행할 수 있습니다. 그러나 일반적으로 이 절차는 주택, 콘도, 코오프(co-op) 또는 아파트 구매에 관계없이 탐색, 오퍼, 계약 과정, 계약 체결의 4 단계를 따릅니다. 어떤 면에서, 이 과정은 배우자를 찾는 것과 같습니다.

탐색 단계는 마치 데이트와 같습니다. 집 구매를 고려하는 귀하는 오픈 하우스에 방문하거나, 부동산 중개인과 이야기하거나, 휴대폰에서 매물 목록을 스크롤할 것입니다.

오퍼 단계는 프리포즈와 같습니다. 귀하가 이상적인 집을 찾았다고 생각해 보십시오! 귀하는 현재 주택 소유자에게 공식적인 제안을 합니다. 일반적으로 부동산 중개인은 제안서를 준비하는 데 도움을 줍니다. 그리고 나서 그들의 결정을 기다립니다. 그리 오래 걸리지 않기를 바라면서요.

계약 과정 단계는 약혼과 같습니다. 현재 주택 소유자가 승낙을 했습니다! 현재 주택 소유자가 귀하의 오퍼를 수락했습니다. 약 30~90 일의 이 기간 동안, 주택 검사를 받고, 콘도 규칙을 검토하고, 주택 구매를 위한 자금 조달을 확보하는 등의 일을 합니다.

계약 체결은 결혼식 날과 같습니다. 마침내 그날이 다가왔습니다! 귀하는 공식적으로 해당 주택을 귀하의 소유로 만들기 위해 은행과 시의 서류 절차를 안내하는 타이틀 회사에 갑니다. 계약을 체결하고 열쇠를 가지고 떠나십시오.

배우자를 찾는 것과 마찬가지로, 이 과정은 이보다 조금 더 열중해야 합니다. 그럼 세부 사항을 살펴보겠습니다. 주택 구매 절차의 일반적인 단계를 요약해 드렸지만, 귀하의 경험은 다를 수 있음을 염두에 두십시오.

탐색

주택을 구매할 준비가 되면 일반적으로 다음과 같은 절차를 따릅니다.

- 부동산 중개인을 찾습니다. 부동산 중개인 없이 주택을 찾아 구매할 수 있지만, 면허를 보유한 중개인은 여러 가지 유용한 혜택을 제공할 수 있습니다. 예를 들어, 부동산 중개인이 있으면 정기적인 오픈 하우스 외의 시간에도 주택 투어를 할 수 있습니다. 또한 준비가 되었을 때 경쟁력 있는 오퍼를 준비하고, 서류를 작성하고, 귀하를 대신하여 판매자와 협상할 수 있도록 도와줄 수 있습니다. 그리고 귀하는 부동산 중개인에게 돈을 직접 지불하지 않습니다. 부동산 중개인은 최종적으로 귀하가 구매한 주택 판매자로부터 돈을 받습니다.
- 예산을 파악하고 대출 기관을 찾습니다. 주택 비용 전액을 현금으로 지불할 필요가 없는 한, 주택 비용의 일부를 지불하기 위해 은행 대출 모기지를 확보해야 합니다. 대출 기관은 주택 대금으로 지급할 수 있는 현금을 얼마나 보유하고 있는지(다운페이먼트), 대출금 상환에 얼마의 시간을 할애하고 있는지(기간), 대출에 대해 은행에 얼마만큼의 이자를 지급해야 하는지를 기준으로 [예산과 자금 조달 옵션](#)을 탐색하는 데 도움을 줄 수 있습니다. 또한 귀하는 DC 정부 또는 연방 정부가 제공하는 다수의 주택 구매 지원 프로그램을 탐색할 수 있습니다. 이를 통해 주택 구매 시 현금 또는 할인된 이자율 등의 혜택을 받을 수 있습니다.
- 온라인으로 주택 목록을 보거나 거주하고 싶은 동네에 있는 오픈 하우스에 들러 보십시오. 이를 통해 가능한 집, 선호하는 특징 (또는 피하고 싶은 특징) 및 가격을 파악할 수 있습니다.

위의 활동은 동시에 또는 순서에 관계없이 일어날 수 있습니다.

오퍼

구매하고 싶은 주택을 찾으면 부동산 중개인이 판매자에게 오퍼를 할 수 있도록 도와줄 것입니다. 오퍼에 함께 포함해야 할 몇 가지 주요 선택

사항이 있습니다. 부동산 중개인은 귀하에게 가장 적합한 사항에 대한 지침을 제공할 수 있습니다.

- **가격** - 주택 가격으로 얼마를 제안하시겠습니까? DC 와 같은 경쟁이 치열한 부동산 시장에서는 오퍼에 에스컬레이션 조항을 추가하는 것이 드문 일이 아닙니다. 에스컬레이션 조항에 따르면, 다른 사람이 귀하보다 더 많은 금액을 제안하면, 귀하의 제안이 최고 금액이 되거나 다른 입찰자가 귀하의 최고 금액을 넘을 때까지 귀하의 제안이 자동으로 상향 조정됩니다. eBay 물품 입찰에 참가한 적이 있으시다면 이는 그와 비슷합니다.
- **우발 사태** - 귀하의 오퍼에는 오퍼를 철회할 수 있는 여러 가지 우발 사태나 조건이 포함될 수 있습니다. 주택 검사 또는 주택 감정 등에서 우발 사태가 일어날 수 있습니다. 즉, 검사 또는 감정 결과가 예상과 다를 경우 구매를 중단할 수 있습니다.
- **클로징 날짜** - 클로징 날짜는 주택의 소유권을 넘겨받고자 하는 날입니다. 일반적으로 주택 오퍼를 한 날로부터 30~90 일 이내에 서류 처리, 모기지 최종 승인, 이사에 대비한 짐 싸기 등을 처리합니다.
- **계약금 입금** - 판매자가 귀하의 오퍼를 수락하도록 추가로 유도하기 위해, 귀하는 주택 구매에 대해 진지한 의사를 보여주기 위해 판매자에게 계약금 입금을 제안할 수 있습니다. 판매자가 귀하의 제안을 수락하는 경우, 주택 비용 전액에 포함되는 선택적 보증금이라고 생각하십시오.

일단 오퍼를 하면 보통 며칠 내에 판매자로부터 연락을 받게 됩니다. 그들은 귀하의 오퍼를 그대로 수락하거나, 카운터오퍼를 제시하거나, 단순히 귀하의 오퍼를 수락하지 않을 수 있습니다.

계약 과정

판매자가 귀하의 오퍼 서류에 서명하여 수락하면, 귀하는 계약 과정에 들어가게 됩니다. 이 기간은 귀하의 오퍼가 수락된 날과 계약 체결이 이루어지는 날 사이의 30~90 일입니다. 이 시점에서 귀하 또는 판매자가

별금을 지불하지 않고 계약을 철회할 수 있는 사유는 제한적입니다.
이러한 사유(우발 사태)는 계약에서 합의된 내용입니다.

- **검사** - 주택이 양호한 상태인지 확인하기 위해 검사관을 고용하여 주택을 살펴보고 보고서를 받아볼 수 있습니다. 이들은 배관과 전기를 검사하고, 해충 문제를 찾고, 가전제품의 수명(예: 온수기, 냉장고)을 검사하고, 구조적 문제(예: 재단의 균열)를 확인합니다.
- **콘도 또는 코옹 서류 검토** - 구매하는 주택이 콘도 또는 코옹인 경우, 내규 및 재정 문서를 검토할 수 있는 시간이 며칠 주어집니다. 일반적으로 콘도/코옹 소속 직원이 해당 서류를 부동산 중개인에게 제공합니다. 이를 통해 정숙 시간, 반려동물 정책, 공동 구역의 유지보수에 대한 월 이용료와 같은 협회의 재정 상황과 콘도의 규칙을 파악할 수 있습니다.
- **자금 조달** - 이제 구매를 진행 중이므로 대출 기관에 다시 연락하여 모기지를 확보하게 됩니다. 대출 기관은 귀하의 소득 및 자산에 대한 서류(예: 현재 급여 명세서 및 은행 명세서)를 요청할 것이며, 귀하가 주택 구매에 사용하는 정부 프로그램을 탐색하는 데 도움을 줄 것입니다.
- **평가** - 주택이 판매가만큼 가치가 있는지 확인하기 위해, 대출 기관은 독립 평가자에게 주택을 둘러보고 그 가치를 추정해달라고 요청합니다. 일반적으로 부동산 중개인이 평가 일정을 잡습니다.
- **타이틀 회사 탐색** - 부동산 중개인과 대출 기관이 귀하를 타이틀 회사와 연결해 줍니다. 계약에 따라 이 기간 동안, 판매자가 실제로 부동산을 귀하에게 판매할 권리가 있는지 확인하는 것이 타이틀 회사의 책임입니다. 이들은 현지 정부 기록을 검색하여 이를 확인한 후, 결산일까지 모든 일이 제대로 진행되는지 확인합니다.
- **보험** - 주택 소유자가 되는 날부터 효력을 발휘할 수 있도록 주택 소유자의 보험 증권을 마련해야 합니다. 이렇게 하면 주택 소유자가 된 후 주택에 문제가 발생할 경우 즉시 보호를 받을 수 있습니다.

계약 체결

귀하는 계약서에 명시된 결산일에 타이틀 회사로 가서 판매를 마무리하는 서류에 서명합니다! 이를 계약 체결 또는 클로징이라고 하며 일반적으로 약 1 시간이 소요됩니다.

- **결제** - 다운페이먼트, 클로징 비용 및 추가 수수료 결제를 위해 수표 또는 우편환을 준비합니다. 타이틀 회사는 수표나 우편환의 금액을 얼마로 작성할지 귀하에게 미리 알리고, 모기지 대출 기관, 판매자, 정부, 그리고 타이틀 회사 관계자 등 적절한 사람들에게 수수료를 전달합니다.
- **증빙 서류** - 사진이 부착된 신분증을 지참해야 합니다. 이 신분증을 통해 담당자가 귀하의 신원을 확인할 수 있습니다. 또한 부동산에 대한 주택 소유자의 보험이 있다는 서류도 필요합니다.
- **서명** - 계약 체결 중에 많은 서류에 서명하게 됩니다. 타이틀 에이전트가 각 서류가 무엇인지 자세히 설명하고 검토할 시간을 제공합니다. 귀하가 서명하게 될 주요 서류는 주택담보대출 계약서와 주택의 소유권(증서라고도 함)을 귀하에게 양도하는 서류입니다. 귀하가 해당 주택에 거주하는 경우, DC 주택 공제 양식에 서명하여 연간 재산세를 줄여야 합니다.

그 다음 날, 타이틀 회사가 DC 세무국에 소유권 이전을 제출합니다. 이를 통해 귀하가 부동산의 공식 소유자임을 보여주는 정부 기록이 업데이트됩니다. 축하합니다!

이 페이지는 2021 년 2 월에 최종 업데이트되었습니다.